



## 社会経済の構造転換時代における地方中核産業都市 の地域再生方策に関する日独比較研究

著者	大村 謙二郎
発行年	2010
その他のタイトル	A research on the urban regeneration policies for local core company towns in an age of shifts in the social-economic structures
URL	<a href="http://hdl.handle.net/2241/107730">http://hdl.handle.net/2241/107730</a>

## 科学研究費補助金研究成果報告書

平成 22 年 5 月 21 日現在

研究種目：基盤研究（B）  
 研究期間：2007 ～2009  
 課題番号：19360269  
 研究課題名（和文）社会経済の構造転換時代における地方中核産業都市の地域再生方策に関する日独比較研究  
 研究課題名（英文）A research on the urban regeneration policies for local core company towns in an age of shifts in the social-economic structures  
 研究代表者  
 大村 謙二郎（OMURA KENJIRO）  
 筑波大学・大学院システム情報工学研究科・教授  
 研究者番号：20134455

研究成果の概要（和文）：日本とドイツの国際比較により、産業構造転換により工業系・住居系土地利用の大規模かつ急激な転換に伴う様々な課題を抱える地方中核産業都市を対象とし、ストックの有効利活用及びダウンサイジングも踏まえた今後の地方中核産業都市の地域再生のあり方について検討を行った。縮小を目指した計画手法、建物・インフラ撤去に対する助成、公民の多様な連携の必要性等、成長時代とは異なる計画手法構築が求められている。

研究成果の概要（英文）：This research aims to conduct Germany-Japan comparative studies in order to investigate the urban downsizing regeneration policies for local core cities that have to cope with urban planning challenges with regard to massive land use conversion arising from industrial structural shifts. It is required to seek new planning methods such as planning for downsizing, public subsidy for removing obsolete buildings and infrastructure, promotion of various public-private partnership, that are different from old methods for the old growth era.

交付決定額

（金額単位：円）

	直接経費	間接経費	合 計
2007年度	2,500,000	750,000	3,250,000
2008年度	2,600,000	780,000	3,380,000
2009年度	1,900,000	570,000	2,470,000
年度			
年度			
総 計	7,000,000	2,100,000	9,100,000

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学（都市計画・建築計画）

キーワード：都市整備、地方都市、ドイツ、地域再生、産業構造転換

## 1. 研究開始当初の背景

日本では、戦後から高度成長期にかけて、重厚長大型の産業を中心とする地方中核工業都市が公共政策の一環として数多く計画的に育成され、インフラ整備、市街地整備、工業団地整備等が実施されてきた。しかし、

80年代以降から日本の産業構造転換が進展し、バブル経済崩壊後の不況を経て、地方都市の中核企業は従来型の経営の転換を余儀なくされ、工場・事業所の統廃合や海外移転が進行している。また従来までの社宅等の手厚い企業福利厚生も削減されている。更に、

外国人労働者の雇用を促進するケースもみられ、地元自治体は外国人移民の地域社会への統合の課題を抱える。また地域中核企業の下請け企業等も、所謂系列的取引慣行の見直し等によって事業再編が迫られ、事業所の移転や廃業を余儀なくされるケースも見受けられる。こうした背景から、特定の産業、企業に依存してきた地方中核都市では、産業構造転換に伴う土地利用の激変が進行しており、対処が迫られる計画課題として、

- 1) 少子高齢化、地域中核産業の構造転換に伴う今後の税収減、財政難を前提とした地域再生ビジョンの再構築、及び産業構造転換に伴う土地利用の大規模な転換に対する長期的対策の確立、
- 2) 工場等の遊休化等による跡地の適切な利用転換の促進方策の検討、
- 3) 公共住宅・社宅・郊外住宅地等において、社宅跡地の適切な利用転換、空き地・空き家への対処、老朽化した住宅のダウンサイジング等も含めた住宅ストックの再編成の方策の検討、
- 4) 郊外住宅地等において、企業城下町的性格をもった特定中核企業従業者中心のコミュニティの高齢化による地域社会の再編課題、及び外国人移民を如何に地域社会に統合するかという課題の検討、

の4点が挙げられよう。ドイツでも前述の通り同趣旨の課題を抱えている。

都市計画分野での既往研究で企業と都市との関係を議論したものは、炭鉱都市を対象としたものが中心であり、一般製造業企業の事業再編が市街地構造に与えた影響等についての知見は乏しい。また、工場の土地利用転換を扱った既往研究についても大都市の住工混在市街地を対象とした研究が中心であり、地方中核都市における知見は不足している。一方、住宅ストックに関する研究は、一般の郊外住宅団地に関する蓄積は多いが企業城下町を対象とした事例は住宅需給と地域社会の構造のマクロ的分析等に限られ、高度経済成長期に大量に開発された郊外住宅団地の詳細な現地調査と住民の居住実態に関する議論は乏しい。また、企業城下町における社宅・寮の整備の変遷を扱った既往研究は、都市施設の変容を解明した一連の研究、給与住宅の変容と市街地整備上の課題を解明した研究、企業の住宅施策の変遷と社宅・寮の建築分布を経年的に把握した一連の研究等があるが、需要縮小下にある企業城下町を対象として社宅・寮の変遷と跡地活用状況を明らかにした研究は、研究代表者・分担者らによる日立市における日立製作所の研究事例のみである。ドイツについては、IBA エムシャーパークにおける産業跡地再生等の情報は紹介されているが、産業構造転換と人口減少等の課題を抱えている旧東独・旧西独地域のそれぞれの都市再生政策についての

既往研究成果は、研究代表者・分担者らによるもののみである。従って、本課題において研究代表者・分担者らの日立市での既往成果を発展させることが可能である。

## 2. 研究の目的

本研究では日本とドイツの国際比較により、今後の少子高齢化社会の急激な進展と併せて、産業構造転換に伴う地域社会経済環境の変化により工業系・住居系土地利用の大規模かつ急激な転換に伴う様々な都市計画上の課題を抱えることが予想される地方中核産業都市を対象とし、都市全体における工業系の土地利用転換及び住宅地ストックの有効利活用及びダウンサイジングも踏まえた総合的再編成の方向性を検討し、今後の地方中核産業都市の地域再生のあり方について検討することを目的とした。

日本の具体的な調査対象都市は、北関東地区に立地する茨城県日立市及び群馬県太田市及び大泉町、及び山口県宇部市とする。日立市、宇部市については戦前から工業集積が始まった旧い企業城下町として全国屈指の工業都市であり、地域中核企業とともにインフラ等を含めた市街地形成がなされてきた特色を持つ。特に更に地域中核企業の縮小撤退に伴う住宅地の縮小の経験をもち、現在も、地域中核企業の構造転換に伴う企業福祉制度の縮小・改革、及び若年層人口減少が地域経済に及ぼす影響が大きい。群馬県太田市・大泉町については、地域中核企業（戦前の中島飛行機、戦後の富士重工業）の果たした大きな役割に加え、戦前の新興工業都市建設事業及び戦後の首都圏整備法における都市開発区域指定後の県主導による大規模な工業団地整備（約744ha）等によって、計画的に工業都市として成長してきた経緯があるが、近年は下請け企業の構造転換や就業者における外国人移民の比率の増加による地域社会への影響の問題等を抱えている。

ドイツの事例は、旧来の重厚長大産業の構造転換の問題を抱える都市の事例として旧西独・ルール工業地帯の都市を選定し、更に東西ドイツ統合に伴う産業構造転換と急激な人口減少等の課題を抱える旧東独地域の都市を取り上げた。ドイツでは、少子高齢化、都市地域間人口移動や産業構造転換に伴い、計画需要が縮小し市街地空洞化等の問題を抱えており、こうした産業都市では工場跡地の用途転換・再生、既存住宅ストックの減築（ダウンサイジング型再編）も含めた再生手法、及び多国籍化したインナーシティのコミュニティ再生等の実践事例が豊富であり、比較対象として極めて有益である。

## 3. 研究の方法

本研究では、特に前述した4つの計画課題に留意して、研究を実施した。具体的な研究

作業と方法として、各年度にそれぞれ以下の内容を実施した。

#### (1)平成 19 年度

日本については、日立市(日立製作所企業城下町)を対象とし、戦前期から戦後にかけての地域中核企業を中心とした市街地形成プロセスの歴史的経緯につき、市史・町史や主力企業の経営構造の変遷、都市内の産業構造・人口構造・都市基盤整備・住宅地整備の変遷などの基礎的情報を整理した。ドイツについても以下の対象都市について地域中核企業を中心とした市街地形成の歴史的経緯の整理を行った。旧西独・ルール工業地帯の都市については炭鉱・製鉄産業の中核都市であるエッセン市を中心に、市史や主要中核企業の歴史等により基礎的知見を整理した。東西ドイツ統合に伴う産業構造転換と急激な人口減少等の課題を抱えている旧東独地域の都市についてはベルリン市、マクデブルグ市等を対象として調査を実施した。更に、調査対象都市において、自治体による総合長期計画や各種の政策方針に係る行政文書等について資料を収集し、人口減少・需要縮小時代に対応した都市・地域再生方針の方向転換等の位置づけの変遷とその背景等の詳細を整理した。特にドイツについては、ダウンサイジング型の趣旨をもつ都市地域再生方策、社会都市プログラム、東及び西の都市改造プログラムの事例に相当するものについて資料を収集した。

#### (2)平成 20 年度

日本については、日立市及び宇部市(宇部興産企業城下町)を事例とし、地域中核企業の社有地と都市構造の変遷の関係性、公営住宅・社宅地等における跡地の発生状況と用途利用転換の動向を確認し、住宅ストックの再編成の方策の検討を実施した。また、ドイツについては、減築(ダウンサイジング)を踏まえた地域再生に係るマスタープランの策定や空家の実態等の資料収集のために、現地視察とインタビューを実施した。対象都市は、旧東独の都市についてはライプチヒ市(住宅団地の減築事例、産業跡地再生事例)、マクデブルグ市(IBA 都市改造)のモデルプロジェクト例)、ハレ市、及びまた旧西独からはノルドラインヴェストファーレン州の諸都市(ゲルゼンキルヘン市等:「西の都市改造」プログラム対象地区)を選定し、都市再生の現状についてインタビュー及び資料収集を実施した。

#### (3)平成 21 年度

日本については、宇部市及び太田市、大泉町を事例とし、地域中核企業の社有地と都市構造の変遷の関係性、跡地の発生状況と用途利用転換の動向を確認し、また特に太田市、大泉町では企業城下町的性格をもった特定中核企業の従業者中心のコミュニティの居住者属性の再確認ともに、ブラジル人等を中

心とした移民を如何に地域社会に統合するかという問題についての現状を調査した。

また、ドイツについては現地視察とインタビューを実施し、対象都市として、ベルリン市やノルドラインヴェストファーレン州の諸都市(ゲルゼンキルヘン市、ドルトムント市、デュイスブルグ市、エッセン市等)を選定し、都市再生の現状についてインタビュー及び資料収集を実施した。

## 4. 研究成果

### (1)日立市

茨城県日立市は日立製作所と密接に関わりながら都市が形成された企業城下町である。日立製作所の発展とともに増加する従業員の受け皿として戦前期から 1950 年代にかけて、社宅・寮整備が行われてきた。しかし、1960 年代に入ると企業の住宅施策が社宅・寮の整備から持ち家施策へと転換し、市内で多数の郊外住宅団地開発が行われ、都市構造に大きな影響を与えてきた。郊外住宅団地では、一定期間に日立製作所関連企業に勤務する住民が集中的に入居したため、社宅に類似した性質を有する地域社会が形成されている。また、日立市は産業構造の転換により成長を終え、人口減少社会を迎えており、これらの住宅団地では、高齢化が急速に進んでいる。将来的に空き地・空き家の発生によって、良好な住環境の維持に支障をきたす住宅団地が発生すると考えられる。

日立製作所関連企業は企業内の福利厚生施策として、また市の公社も市の福祉政策として団地の開発を進めてきた。両者は連携する形で日製関連企業従業員を中心とする旺盛な持ち家需要に応える形の住宅供給開発の役割を担った。平地が少ない地形的な制約から、大規模な住宅団地開発は山側の斜面地を中心に行われた。団地居住者の継続居住意向は 60%を超える一方で、住民は現在又は将来的に日常生活の利便性、斜面の多い団地の構造が問題となると感じている。高齢化、居住意向、資産継承意向、団地の物的環境を鑑みると、将来山側の住宅団地で空き地・空き家が相当数発生することが予想される。

今後の政策の方向性として次の 2 点が指摘される。まず、急激な増加が見込まれる郊外住宅団地での高齢者の生活支援である。高齢者の多くは日常に不便を感じつつも居住継続意向は高い。公民連携により、空き地を活用した介護サービス施設の整備などの高齢者の自立生活の支援が必要である。一方で、団地居住者は多くが市内での転居を希望していることから、ライフステージに応じて中心市街地から郊外住宅団地へ、郊外住宅団地から中心市街地へという、地域内での住替えシステムを構築することが課題となる。

日立製作所は市内に工場以外にも社宅・寮をはじめとした多くの社有施設を所有して

きた。例えば、供給所（小売商業機能を持った施設）は時代の変化により廃止されたが、2006年時点で2箇所の総合病院と20箇所を越える体育施設が市内に立地している。これらは企業丸抱えの福利政策として整備されるとともに、特に病院は地域医療の中心として市民生活を支えてきた。中でも、高度経済成長期までは大量に供給されてきた社宅・寮は、住宅政策の変化や社員の住宅ニーズの変化、施設の老朽化によって解体が進んだ。このようにして解体された社宅・寮の跡地は新たな土地利用がなされないまま遊休化した。バブル期以前までは「土地神話」が健在であり土地所有者である事業所は、遊休化した土地の保有を継続していた。近年は市内の民間賃貸住宅の整備も進み、従業員も古い社宅よりも民間賃貸住宅を選択する者が増加し、社宅・寮の空室率は高い水準にある。日立製作所が市内に多数保有していた社宅・寮の廃止は1970年代にピークを迎え、廃止後は低未利用地化している。しかし、バブル崩壊後の地価下落や、日立製作所の業績低迷等により経営効率化が求められ、遊休化した膨大な不動産資産を保有することは日立製作所にとって負担となり、1990年代後半から社有地の処分・活用が開始された。社有地の転用は、各事業所が日立ライフを通じ個別に進め、現段階では転用に適したな社有地の大部分は既に開発が実施されている。社有施設の転用により開発された戸建住宅は消費者の住宅需要の受け皿となり、商業施設は地域住民の日常生活の利便性の向上に寄与している面もある。今後は市内の不動産資産再編が検討されており、個別開発の収益性を重視した新たな大規模社有地の転用が発生する可能性もある。転用の市街地構造に対する影響は大きい。しかし、個別開発の収益性と都市・地域の価値向上は必ずしも一致しない。したがって、これらの活用に対して行政が基本的な方針をもち、日立製作所と協調しながら活用を進める必要がある。

## （2）宇部市

宇部市は宇部興産の企業城下町である。宇部興産の現在の主要部門はセメント・化学製品製造が中心である。宇部興産は現在でも多くの土地を所有し、バブル崩壊後宇部興産は社有地の処分を行っている。ここでは、工業系土地利用から商業系土地利用への転換が図られ、市街地の拡散が見られる。また、現在まで企業と行政の結びつきが強い。企業城下町における企業と行政の関係性が明確に現れている。一方で、炭鉱業からの撤退、事業転換による生産施設の移転、管理中枢機能の東京移転などにより宇部興産における宇部地区の重要性が低下しつつある。

宇部市の都市構造の形成過程は以下のようである。宇部興産の前身である沖ノ山炭鉱は1910年代から海底炭鉱の開発が本格化し、

それに沿う様に炭鉱施設を建設したため、各炭鉱周辺に広がっていた市街地はそれぞれ拡大し、連担して東西方向に広がった市街地が形成された。この市街地構造により交通は東西方向に整備された。1914（大正3）年には鉄道が整備され、戦後には戦災復興計画で東西方向の幹線道路が整備された。また、1970年代からは住宅団地、工業団地開発が市街地北部で行われた。まず住宅団地が1960年代から1970年代に建設され、その後の1980年代のテクノポリス法、頭脳立地法により工業団地の開発が高速IC周辺部に造成された。

1967（昭和42）年に宇部興産保有の宇部地区のすべての炭鉱が閉鎖された。宇部興産はセメント事業や化学事業などの他事業へのシフトを進め、炭鉱業からの撤退による炭鉱労働者を他部門へ配置転換し、他の産炭地で見られる様な急激な人口減少を回避した。一方で世帯数は増加し続け、郊外部では住宅団地が建設された。宇部興産から独立した宇部不動産により、社有地で宅地開発が行われた。1980（昭和55）年には市によって住宅団地が造成され、増加する世帯数の住宅の受け皿となった。炭鉱閉鎖後、宇部興産内で事業転換が行われる中、臨海部で埋立地の整理が行われた。戦前からの埋立事業により築港事業などで市が保有していた埋立地と市街地にあった宇部興産社有地の交換が行われる等、市と企業との密接な協力関係がこの時期には顕著にみられた。宇部興産は、セメントや化学など素材型産業へ展開したが、2度のオイルショックにより事業転換を余儀なくされ高付加価値産業への転換が進められた。

1990年代に入るとバブル経済が崩壊し、宇部興産も他の企業同様に経営状況が悪化した。宇部興産内においても遊休地などの不動産資産処分の動きが活発化した。宇部興産による社有地、社宅跡地における商業開発はこれまで5件行われ、ショッピングセンターやホームセンターまたはスーパーなどの商業施設が立地している。宇部興産は臨海部の土地を保有しており、社有地の周辺は戦災復興等により広幅員道路が整備されているため、工場用地や工場跡地を中心として今後更に土地の処分が行われる可能性がある。

## （3）太田市・大泉町

太田市では、中核企業である富士重工の存在によって自動車産業の集積が進んでいる。下請け企業の多くが産業基盤の整っている工業団地に立地した。行政による工業団地開発は地元企業の事業拡大と県外企業の新規進出の受け皿としての役割を果たしてきた。また、首都圏整備法を適用し1970年代に行われた工業団地開発は、地域の産業・経済の中核の形成を目指し、郊外の農村地域で大規模な区画整理事業によって実施された。開発の際は工業専用地域に用途地域指定された工業団地を造成するだけでなく、周辺に準工

業地域、住居地域を指定し、工業団地とその周辺市街地の一体的な整備を行った。周辺市街地の市街化の状況をみると、では 1980 年代後半から、住宅地区では 1990 年代以降に市街化が進行している。準工業地区では工場、事務所、物流拠点として業務系の土地利用が中心である。しかし、近年では住宅の増加も見られ、住工混在が進んでいる。

1980 年代後半、太田・大泉を含む東毛地域では、労働力の不足から外国人労働者の受入れが検討され始めていた。大泉町では、日系人を直接雇用する企業団体「東毛地区雇用安定促進協議会」が 1989 年に結成され、入管法改正を契機に多くの日系人を受け入れてきた。同種の企業団体は、太田市では西部金属共同組合による「雇用促進協議会」、若手企業グループの「太田経営者協会」が結成されていた。派遣会社でも多くの日系人労働者を雇用している。太田市で日系人 1 世が開業した派遣会社の事例では、最大時には 1000 人ほどの派遣従業員を持ち、富士重工業に派遣として 450 人を送り出すなど、多大な影響力を持っていた。外国人受入れを開始した初期段階では、日系人に対しアパート貸出しを行う不動産会社はほとんど無く、主に企業団体や派遣会社が用意したアパート若しくは寮に居住していた。東毛地区雇用安定促進協議会では、独自の住居水準を定め日系人のための借上げ・新設アパートを用意し、後に派遣会社でも同様の水準での住宅整備、受入れが行われた。この取り組みが、この地域における日系人の住居水準底上げを担ってきた。90 年代中頃には外国人可物件を扱う不動産会社が増加した。また、96 年には公営住宅法改正により太田・大泉の公営住宅においても外国人居住者が増加している。県営住宅の外国人比率は太田市が 15.7%、大泉町が 41.4% (H21.11) となっている。

現在では、日系人の増加とともに居住環境は多様化し、生活レベルにも変化が生じている。行政や NPO 等の日本人コミュニティ側からのサポートも充実してきた。大泉町には、ブラジル人向け店舗が集中して立地しており、品物の種類やサービスの質も高いため、日系ブラジル人にとっての広域商業拠点となっている。また日系人のネットワークが強いため、集住率の高い太田・大泉は生活の情報交換をする上での利便性が高い。しかし、近年では景気後退により解雇される日系人や、日系人店舗の売上減少など、地域環境の変化は大きい。また、日本語のできない日系人にとっては依然として地域社会に統合されていない問題がある。

#### (4) ドイツ諸都市の調査

ドイツにおいては、「研究の方法」で前述したように、主に連邦政府の都市再生プログラムである「東の都市改造」あるいは「西の都市改造」が適用されている都市を調査対象

としている。以下では、それぞれの都市再生プログラムの概要と成果を記述する。

#### 【東の都市改造】

統一直後の旧東ドイツでは、特に 19 世紀末から 20 世紀初頭に建設されたインナーシティの住宅群や 1970 年代の郊外集合住宅地の住宅水準が低く深刻な問題を抱えていた。一方で再統一後に過大な住宅需要が予測され、都市の外延化が急速に進んだ。しかし、成長傾向は一時的なものに止まり、投資は東欧に流れ失業率は 20% で高止まり、若年層を中心に西へと大規模な人口流出が起こった。この結果、インナーシティでは 40 万戸、郊外集合住宅団地では 60 万戸、計 100 万戸の空き家が発生した。これをうけて連邦政府は、2001 年 8 月に「東の都市改造」を開始した。

「東の都市改造」には 3 つの目的が置かれた。第一に、郊外住宅団地において住宅の撤去・減築（ダウンスाइジング）により、供給過剰状態を改善することである。同時に、社会インフラ施設も経済効率性の観点から段階的に閉鎖することが求められた。第二に、インナーシティの老朽住宅地では、持家化を進めることで安定的な居住者を確保することである。1980 年代に IBA ベルリンの中で、「慎重な都市更新」と呼ばれる住民参加型・保全型の都市更新手法が確立された。再統一後もこれを原則とすると共に、郊外からの移住も視野に入れ再生を試みようとした。第三に、ダウンスाइジング後の地区や、インナーシティに対する都市空間の質的向上である。緑地や公共空間の整備、ファサードの改修、バリアフリー型の都市構造を目指し、地区の魅力を高めることが求められた。

「東の都市改造」に参加している自治体は、2002 年の計画開始時点では 259 自治体であり、2006 年末時点では 352 を数えた。参加する自治体が補助金を得るためには、「総合的都市開発計画」を作成することが前提条件となる。この計画には、10 年スパンで人口・人口構造・住宅供給・住宅ストックの状況把握と管理方法など、人口・住宅市場の予測を行い、その上で総合的な都市政策に関する計画立案が求められる。従来型の都市政策との大きな違いは、都市の縮小に対する配慮である。

「東の都市改造」では、減築によって住宅戸数を削減し、不必要になったインフラを撤去することに対して補助金が支給される。補助金総額は 2002 年から 2009 年までに 25 億ユーロにも上る。

「東の都市改造」が始まりこれまでに約 19 万戸が取り壊された。空き家率は 2002 年以降、計画参加都市（東ベルリンを除く）では平均で 16.0% から 14.6% に減少した。しかし、中心市街地では依然として 20% 前後の高い空き家率を示し、空き家住宅の 25% が居住不可能である。中心市街地の未改修住宅への対応が大きな課題となっている。

## 【西の都市改造】

「東の都市改造」が進むにつれ連邦政府や西側の連邦州では、東のように深刻な状況に陥らないため、予防的な対策が必要と考えるようになった。また、再統一を契機にして、公共投資は東側を優先して投入されてきたが、これが類似の課題を抱える西側の不満を招いた。そこで連邦政府は、2002 年から 16 都市をモデル都市に指定し、「西の都市改造」を調査研究することとなった。モデル都市では、「東の都市改造」で採用されている住宅の減築や、産業施設等の既存施設の利用転換（コンバージョン、土地利用転換）などの政策の有効性の検証が大きなテーマである。この際に、得られた知見を「東の都市改造」に対しても役立てることが意図され、両者が連携した政策プログラムとされている。

対象都市は、ハンブルグやブレーメン、エッセンといった大都市から中小都市まで様々であるが、問題構造は以下の二つのグループに分けられる。第Ⅰグループは、産業構造の転換に伴う経済的環境の悪化によって旧西ドイツ地域の平均と比較して、人口や就業者が減少している。このタイプは、伝統的な第二次産業を基盤にして都市が成長したケースである。単一産業に強く依存してきたため、雇用機会が減少すると、人口流出が都市全体で発生し、地域経済の低迷と大規模な産業跡地の増加をもたらす。第Ⅱグループは、都市全体というよりも特定の地区で局所的な人口減少、高齢化、外国人の増加等の社会的問題や空き家問題を抱えている都市である。よりミクロなスケールで社会的問題に対応した対策が必要となっている。補助対象としては、①都市計画的整備コンセプトの策定、②基盤整備、交通・産業、軍用地の再利用・暫定利用、③オープンスペース整備、④インフラの適正利用、⑤既存住宅ストックの改善及び改築、都市景観を象徴する建物保全、再生等、⑥居住不可能、あるいは新規需要が見込めない住宅、インフラ等の撤去、⑦空き地となった土地の再利用、暫定利用、などである。

この計画の結果、西側固有の問題が明らかになってきた。第一に、西側でもモデル都市に限定すれば東側に匹敵するほど人口減少が目立ち、都市の構造的危機が迫っていることである。人口減少問題は必ずしも東側の問題だけでなく、西側でも減築が必要になっている。第二に、歴史的・政治的な背景もあり、西側ではより社会的問題が複雑化・深刻化していることである。特定地区に社会的弱者が集積し、物的環境に加えて社会的環境の整備も必要とされている。第三に、東側で大量に減築が実現できたのは所有関係が比較的簡単であったためであるが、西側ではより所有関係が複雑であり、郊外の集合住宅地だけでなく、中心市街地の再生計画でも大きな支障となっている。

## 5. 主な発表論文等

（研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線）

〔雑誌論文〕（計 5 件）

- ① 太田尚孝、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか、「東西ドイツ時代のベルリンにおける都心改造に関する研究」、都市計画論文集、44(3)、2009、pp883-888. 査読有
- ② 河野泰明、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか、「企業城下町の中核企業による市街地形成と公共的役割の変化に関する研究—山口県宇部市を事例として」、都市計画論文集、44(3)、2009、pp847-852. 査読有
- ③ 城間奨、藤井さやか、有田智一、大村謙二郎、「工業団地の用途転換による大規模商業集積に関する研究—栃木県を対象として」、都市計画論文集、43(3)、2008、pp925-930. 査読有
- ④ 太田尚孝、大村謙二郎、有田智一、藤井さやか、「再統一後のベルリン市における既成市街地の再開発に関する研究—旧東ベルリン、プレントラウアー・ベルグ地域を事例として—」、都市計画論文集、42(3)、2007、pp. 379-384. 査読有
- ⑤ 村本浩一、藤井さやか、有田智一、大村謙二郎：「企業城下町における企業所有の土地・建物ストックの再編に関する研究」、都市計画論文集、42(3)、2007、pp. 727-732. 査読有

## 6. 研究組織

### (1) 研究代表者

大村 謙二郎 (Omura Kenjiro)  
筑波大学・大学院システム情報工学研究科・教授  
研究者番号：20134455

### (2) 研究分担者

有田 智一 (Arita Tomokazu)  
筑波大学・大学院システム情報工学研究科・准教授  
研究者番号：90344861  
藤井 さやか (Fujii Sayaka)  
筑波大学・大学院システム情報工学研究科・講師  
研究者番号：70342194

### (3) 連携研究者

なし